

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS



Informe nº GADMCJS-UAC-2024-041-I
La Joya de los Sachas, 25 de enero de 2024

Asunto: Determinación de las claves y avalúos provisionales de los lotes del Asentamiento Humano de hecho “Valverde”, de acuerdo a la propuesta del plano adjunto.

Señora Mgs.
Linda Leyda Sancan Lino
Directora de Gestión de Planificación
En su despacho. -

De mi consideración:

En atención al Memorando Nro. GADMCJS-DGP-2023-2833-M-GD, trámite NUT: GADMCJS-2023-14286 y anexos, donde informa que se remite el memorando Nro. GADMCJS-DGAJ-2023-1072-M-GD, de fecha 15 de diciembre de 2023, suscrito por el Abg. Milton Aníbal Fonseca Troya PROCURADOR SÍNDICO, quien emite el criterio jurídico con relación al NUT: GADMCJS-2023-14286, referente al proceso de regularización del Asentamiento Humano de Hecho Consolidado “Valverde” y por ende solicita...” se emita el justo precio los lotes de terreno del AHHC “Valverde”, con la finalidad de continuar con el trámite pertinente; en lo que respecta a la Unidad de Avalúos y Catastros, me permito informar lo siguiente.

En el Sistema de Información Geográfica Catastral (SIGC) el lote de terreno donde se encuentra implantado el Asentamiento Humano de Hecho “Valverde”, tiene el registro catastral, como a continuación se detalla:

Registro en el SIGC: Propietario - **GADMC LA JOYA DE LOS SACHAS**

Ubicación: Ciudad **La Joya de los Sachas** – Área de expansión urbana

Predio: **Zona urbana**

Uso/ocupación: **Asentamiento Humano de Hecho “Valverde”**

Titulo de propiedad: **Si** (Registra datos de **escrituras públicas de donación**, otorgada por el señor López Valverde Cesar Fernando, a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Joya de los Sachas; Notaria La Joya de los Sachas, el 02-05-2018, Registro de la Propiedad N° 536, el 04-06-2018.)

Tenencia: **Municipal**

Superficie del lote: **26.119,53 m²**

Superficie de las edificaciones: **2.182,74 m²** [B1=83,42m² / B2=65,42m² / B3=63,00m² / B4=90,76m² / B5=100,00m² / B6=101,35m² / B7=58,52m² / B8=61,50m² / B9=47,66m² / B10=100,00m² / B11=45,00m² / B12=102,60m² / B13=45,00m² / B14=110,00m² / B15=121,00m² / B16=50,00m² / B17=100,36m² / B18=126,00m² / B19=84,00m² / B20=20,00m² / B21=19,92m² / B22=85,00m² / B23=36,00m² / B24=96,00m² / B25=150,00m² / B26=108,00m² / B27=102,65m²].

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS



Clave catastral matriz: 2203500104083001000000000

| Provincia | Cantón | Parroquia | Zona | Sector | Manzana | Lote | Bloque | Piso | Dpto. |
|----------------------------|--------|-----------|------------------|--------|---------|------|-----------------------|------|-------|
| 22 | 03 | 50 | 01 | 04 | 083 | 001 | 000 | 00 | 000 |
| Valor de las edificaciones | | | Valor de terreno | | | | Valor de la propiedad | | |
| USD 302.890,69 | | | USD 364.780,71 | | | | USD 667.671,40 | | |

El valor de la propiedad se encuentra consignado de acuerdo a la normativa municipal vigente “*Ordenanza que regula la formación de los catastros prediales urbanos, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos 2024-2025*”

El CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, (COOTAD), determina lo siguiente:

- Art. 495.- *Avalúo de los predios. - El valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.; Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos: Literal a, b y c. (...).*
- *Capítulo VI
Expropiaciones para Vivienda de Interés Social y Regularización de Asentamientos Urbanos*

Art. 596.- Expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana. - Con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares (...).

De manera general, en esta modalidad de expropiación se seguirá el mismo procedimiento expropiatorio previsto en este Código con las siguientes particularidades:

1. *La máxima autoridad podrá disponer administrativamente la ocupación inmediata del inmueble y estará exenta de realizar la consignación previa;*
2. *Los gobiernos autónomos descentralizados cantonales o distritales establecerán la cabida, superficie y linderos del terreno (...).*
3. *En la valoración del inmueble, a efectos de determinar el justo precio, se deberá deducir los créditos a favor de la municipalidad por conceptos tributarios y no tributarios; (...).*

Con estos antecedentes, revisada la base del SIGC 2024, fichas catastrales de levantamiento del predio urbano 2024-2025, plano base catastral de la ciudad La Joya de los Sachas, y el plano del Asentamiento Humano de Hecho “Valverde” propuesto; bajo el procedimiento secuencial establecido y conforme a la “*NORMA TÉCNICA NACIONAL DE CATASTROS.... “Art. # 12 Administración de las claves catastrales (...), LITERAL D. Si un predio es fraccionado se asignará a cada una de las fracciones (predios) resultantes una nueva clave. La clave del predio original se cancelará y almacenará en los registros históricos del catastro y no deberá ser utilizada nuevamente. Las siguientes claves por asignar a los nuevos predios mantendrán la secuencia de la codificación prevista en la manzana o en el polígono catastral”, se generan las claves provisionales y el avalúo municipal de cada uno de los lotes del AHHC “Valverde”, de acuerdo a los parámetros y coeficientes de la normativa municipal vigente “Ordenanza que regula la formación de los*

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS**



catastros prediales urbanos, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos 2024-2025", como a continuación se detalla en la tabla.

| ITEM | CLAVE CATASTRAL PROVISIONAL | NOMENCLATURA DEL PLANO PROPUESTO | | AREA LOTE M2 | AVALÚO LOTE USD. | AREA CONSTRUCCIÓN M2 | AVALÚO CONSTRUCCIÓN USD. | VALOR DE LA PROPIEDAD USD. |
|------|-----------------------------|----------------------------------|---------|--------------|------------------|----------------------|--------------------------|----------------------------|
| | | MANZ N° | LOTE N° | | | | | |
| 1 | 220350010408400100000000 | 84 | 1 | 193.17 | 2,722.89 | 0.00 | - | 2,722.89 |
| 2 | 220350010408400200000000 | 84 | 2 | 573.84 | 7,925.34 | 0.00 | - | 7,925.34 |
| 3 | 220350010408400300000000 | 84 | 3 | 195.46 | 2,874.96 | 47.66 | 6,548.93 | 9,423.89 |
| 4 | 220350010408400400000000 | 84 | 4 | 385.11 | 5,427.89 | 0.00 | - | 5,427.89 |
| 5 | 220350010408400500000000 | 84 | 5 | 173.16 | 2,465.49 | 0.00 | - | 2,465.49 |
| 6 | 220350010408400600000000 | 84 | 6 | 197.66 | 2,786.18 | 0.00 | - | 2,786.18 |
| 7 | 220350010408500100000000 | 85 | 1 | 203.84 | 2,873.29 | 0.00 | - | 2,873.29 |
| 8 | 220350010408500200000000 | 85 | 2 | 880.05 | 12,154.43 | 0.00 | - | 12,154.43 |
| 9 | 220350010408500300000000 | 85 | 3 | 245.69 | 3,463.20 | 0.00 | - | 3,463.20 |
| 10 | 220350010408500400000000 | 85 | 4 | 197.06 | 2,777.72 | 0.00 | - | 2,777.72 |
| 11 | 220350010408500500000000 | 85 | 5 | 206.90 | 3,073.97 | 83.42 | 11,745.86 | 14,819.83 |
| 12 | 220350010408500600000000 | 85 | 6 | 199.49 | 2,963.88 | 65.00 | 11,140.81 | 14,104.69 |
| 13 | 220350010408500700000000 | 85 | 7 | 190.75 | 2,688.78 | 0.00 | - | 2,688.78 |
| 14 | 220350010408600100000000 | 86 | 1 | 199.78 | 2,938.50 | 100.00 | 12,951.45 | 15,889.95 |
| 15 | 220350010408600200000000 | 86 | 2 | 2,297.53 | 31,404.20 | 0.00 | - | 31,404.20 |
| 16 | 220350010408600300000000 | 86 | 3 | 385.85 | 5,383.94 | 0.00 | - | 5,383.94 |
| 17 | 220350010408600400000000 | 86 | 4 | 189.01 | 2,664.25 | 0.00 | - | 2,664.25 |
| 18 | 220350010408600500000000 | 86 | 5 | 198.81 | 2,802.39 | 0.00 | - | 2,802.39 |
| 19 | 220350010408600600000000 | 86 | 6 | 198.04 | 2,912.91 | 45.00 | 5,643.63 | 8,556.54 |
| 20 | 220350010408600700000000 | 86 | 7 | 195.10 | 2,749.82 | 147.60 | 21,620.77 | 24,370.59 |
| 21 | 220350010408600800000000 | 86 | 8 | 186.37 | 2,653.57 | 0.00 | - | 2,653.57 |
| 22 | 220350010408600900000000 | 86 | 9 | 192.32 | 2,828.77 | 110.00 | 15,945.81 | 18,774.58 |
| 23 | 220350010408601000000000 | 86 | 10 | 161.64 | 2,401.53 | 121.00 | 16,106.31 | 18,507.84 |
| 24 | 220350010408601100000000 | 86 | 11 | 218.40 | 3,212.38 | 50.00 | 7,439.62 | 10,652.00 |
| 25 | 220350010408601200000000 | 86 | 12 | 220.98 | 3,114.90 | 100.36 | 15,654.04 | 18,768.94 |
| 26 | 220350010408601300000000 | 86 | 13 | 215.38 | 3,035.96 | 0.00 | - | 3,035.96 |
| 27 | 220350010408601400000000 | 86 | 14 | 209.72 | 2,986.04 | 0.00 | - | 2,986.04 |
| 28 | 220350010408700100000000 | 87 | 1 | 195.06 | 2,777.30 | 0.00 | - | 2,777.30 |
| 29 | 220350010408700200000000 | 87 | 2 | 298.72 | 4,168.17 | 0.00 | - | 4,168.17 |

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS**



| | | | | | | | | |
|----|--------------------------|----|---|--------|----------|--------|-----------|-----------|
| 30 | 220350010408700300000000 | 87 | 3 | 305.08 | 4,442.00 | 58.52 | 8,787.24 | 13,229.24 |
| 31 | 220350010408700400000000 | 87 | 4 | 203.95 | 2,903.88 | 0.00 | - | 2,903.88 |
| 32 | 220350010408700500000000 | 87 | 5 | 195.28 | 2,752.63 | 0.00 | - | 2,752.63 |
| 33 | 220350010408700600000000 | 87 | 6 | 189.59 | 2,672.43 | 0.00 | - | 2,672.43 |
| 34 | 220350010408700700000000 | 87 | 7 | 207.58 | 3,053.23 | 61.50 | 8,900.45 | 11,953.68 |
| 35 | 220350010408700800000000 | 87 | 8 | 198.22 | 2,794.07 | 102.65 | 15,312.03 | 18,106.10 |
| 36 | 220350010408800100000000 | 88 | 1 | 204.10 | 2,906.02 | 0.00 | - | 2,906.02 |
| 37 | 220350010408800200000000 | 88 | 2 | 300.84 | 4,380.27 | 126.00 | 17,552.62 | 21,932.89 |
| 38 | 220350010408800300000000 | 88 | 3 | 300.00 | 4,186.03 | 0.00 | - | 4,186.03 |
| 39 | 220350010408800400000000 | 88 | 4 | 206.88 | 3,073.67 | 84.00 | 9,737.62 | 12,811.29 |
| 40 | 220350010408800500000000 | 88 | 5 | 394.25 | 5,501.15 | 0.00 | - | 5,501.15 |
| 41 | 220350010408800600000000 | 88 | 6 | 206.31 | 3,034.55 | 20.00 | 1,024.16 | 4,058.71 |
| 42 | 220350010408800700000000 | 88 | 7 | 202.96 | 2,985.28 | 104.92 | 14,587.51 | 17,572.79 |
| 43 | 220350010408900100000000 | 89 | 1 | 408.35 | 6,005.68 | 36.00 | 2,017.83 | 8,023.51 |
| 44 | 220350010408900200000000 | 89 | 2 | 191.11 | 2,693.85 | 0.00 | - | 2,693.85 |
| 45 | 220350010408900300000000 | 89 | 3 | 303.23 | 4,231.10 | 0.00 | - | 4,231.10 |
| 46 | 220350010408900400000000 | 89 | 4 | 195.93 | 2,910.98 | 96.00 | 14,242.66 | 17,153.64 |
| 47 | 220350010408900500000000 | 89 | 5 | 188.47 | 2,656.64 | 0.00 | - | 2,656.64 |
| 48 | 220350010408900600000000 | 89 | 6 | 193.47 | 2,727.12 | 150.00 | 21,237.70 | 23,964.82 |
| 49 | 220350010408900700000000 | 89 | 7 | 314.57 | 4,626.44 | 108.00 | 15,818.43 | 20,444.87 |
| 50 | 220350010409000100000000 | 90 | 1 | 444.57 | 6,265.94 | 0.00 | - | 6,265.94 |
| 51 | 220350010409000200000000 | 90 | 2 | 223.73 | 3,153.66 | 0.00 | - | 3,153.66 |
| 52 | 220350010409000300000000 | 90 | 3 | 224.57 | 3,165.50 | 0.00 | - | 3,165.50 |
| 53 | 220350010409000400000000 | 90 | 4 | 438.24 | 6,176.72 | 0.00 | - | 6,176.72 |
| 54 | 220350010409000500000000 | 90 | 5 | 193.17 | 2,869.98 | 63.00 | 8,870.65 | 11,740.63 |
| 55 | 220350010409000600000000 | 90 | 6 | 203.72 | 2,996.45 | 90.76 | 12,643.04 | 15,639.49 |
| 56 | 220350010409000700000000 | 90 | 7 | 598.04 | 8,259.57 | 0.00 | - | 8,259.57 |
| 57 | 220350010409000800000000 | 90 | 8 | 210.60 | 3,128.94 | 110.00 | 11,733.88 | 14,862.82 |
| 58 | 220350010409100100000000 | 91 | 1 | 251.84 | 3,549.53 | 0.00 | - | 3,549.53 |
| 59 | 220350010409100200000000 | 91 | 2 | 278.47 | 3,885.62 | 0.00 | - | 3,885.62 |
| 60 | 220350010409100300000000 | 91 | 3 | 222.23 | 3,132.52 | 0.00 | - | 3,132.52 |
| 61 | 220350010409100400000000 | 91 | 4 | 459.82 | 6,480.88 | 0.00 | - | 6,480.88 |
| 62 | 220350010409100500000000 | 91 | 5 | 198.16 | 2,821.44 | 0.00 | - | 2,821.44 |
| 63 | 220350010409100600000000 | 91 | 6 | 234.62 | 3,307.16 | 0.00 | - | 3,307.16 |
| 64 | 220350010409100700000000 | 91 | 7 | 202.01 | 2,847.50 | 0.00 | - | 2,847.50 |
| 65 | 220350010409100800000000 | 91 | 8 | 200.07 | 2,820.15 | 0.00 | - | 2,820.15 |

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS**



| | | | | | | | | | |
|----|--------------------------|----|----|--------|----------|--------|--|-----------|-----------|
| 66 | 220350010409100900000000 | 91 | 9 | 404.35 | 5,946.85 | 101.35 | | 15,627.65 | 21,574.50 |
| 67 | 220350010409101000000000 | 91 | 10 | 199.92 | 2,818.04 | 0.00 | | - | 2,818.04 |

En referencia a las actuaciones administrativas referidas en el criterio del Memorando Nro. GADMCJS-DGAI-2023-1072-M-GD, emitidas por la Dirección de Gestión de Asesoría Jurídica:

- 1.- Se disponga a la Unidad de Avalúos y Catastros Municipal emita el justo precio de los lotes de terreno del AHHC “Valverde”.

Se verifica en el SIGC, que el lote global donde se encuentra implantado el Asentamiento Humano de Hecho “Valverde”, es de propiedad municipal, el cual fue **adquirido mediante acto de donación**, otorgado por el señor López Valverde Cesar Fernando.

La Unidad de Avalúos y Catastros determina el valor de la propiedad (valor del suelo + valor de la construcción) de cada uno de los lotes individuales, (ver tabla anterior); del asentamiento humano antes descrito, conforme a los parámetros y coeficientes de la normativa municipal vigente de los catastros urbanos y COOTAD.

Es todo cuanto puedo informar para los fines pertinentes.

Atentamente,

Arq. Sánchez Echeverría Jorge Washington
Jefe de la Unidad de Avalúos y Catastros
Elaborado por: Ab. Eduardo Moreira